

### Residenzialtourismus auf Mallorca: urban-touristische Raumproduktion und regionale Muster

Hof, Angela

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Hof, A. (2015). Residenzialtourismus auf Mallorca: urban-touristische Raumproduktion und regionale Muster. *Europa Regional*, 21.2013(3), 107-121. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-439262>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Residenzialtourismus auf Mallorca – Urban-touristische Raumproduktion und regionale Muster

ANGELA HOF

## **Zusammenfassung**

*Residenzialtourismus bzw. Zweitwohnungstourismus ist integraler Bestandteil der Erneuerung und Modernisierung der spanischen Tourismuswirtschaft und hat wesentlich zu einer beschleunigten Verbauung und weiteren Verstädterung der gesamten spanischen Mittelmeerküste beigetragen. Der Beitrag stellt diese Entwicklung in den Kontext internationaler Immobilieninvestitionen in Spanien. Die Balearen nehmen die Spitzenposition auf dem spanischen Markt ein, insbesondere bei den Luxusimmobilien. Der strukturelle Bevölkerungs- und Siedlungswandel durch Residenzialtourismus wird als Ergebnis urban-touristischer Raumproduktion verstanden: lebensstilgebundene Mobilität und Multilokalität von Akteuren auf der Nachfrageseite und Zweitwohnsitze sind kausal miteinander verknüpft, aber räumlich nicht unmittelbar zusammenhängend. Residenzialtourismus als urban-touristische Raumproduktion ist zugleich Ermöglichung und Resultat der räumlichen Mobilität internationaler Immobilieninvestitionen. Ferienimmobilien und Residenzialtourismus auf Mallorca sind Teil eines spezifischen ‚spatial fix‘ und dienen der Zirkulation eines Teils des fixen Kapitals in Form von gebauter Umwelt bzw. Urbanisierung im Prozess der Kapitalakkumulation. Ergebnisse zu Bevölkerungszahl, -dichte und -entwicklung, zum Ausländeranteil und der Zahl der Zweitwohnsitze auf Gemeindeebene zeigen Unterschiede in der residenzialtouristischen Erschließung Mallorcas auf und werden mit früheren Studien verglichen. Die hier diskutierten Ergebnisse beleuchten die komplexe Verstädterung einer Ferieninsel durch eine multinational geprägte Ansiedlungsdynamik in Form des Residenzialtourismus. Noch konzentriert sich Residenzialtourismus hauptsächlich auf die touristisch geprägten Küstengemeinden, die jüngere Gesetzgebung in der Stadtplanung ist jedoch ein politisches Signal für die Ausweitung von Siedlungsflächen im Inselinneren, um weiterhin Wirtschaftskraft durch Residenzialtourismus zu entwickeln. Angesichts der lokalen ökonomischen Bilanz und des Flächenverbrauchs wird die Nachhaltigkeit des residenzialtouristischen Modells kritisch hinterfragt.*

Zweitwohnsitze, Ferienimmobilien; Bevölkerungsentwicklung; Bevölkerungsstruktur; Inseldemographie; Qualitätstourismus; Ausländische Investitionen in Spanien

## **Abstract**

### **Residential tourism in Mallorca – Urban-tourist production of space and regional patterns**

*Residential or second home tourism is an integral part of socio-economic tourist modernization in Spain and has contributed substantially to an accelerated and further urbanisation of the Spanish Mediterranean Coast, with urban and demographic growth being the most significant expressions of the process. This contribution situates this development in the context of international foreign investment into real estate in Spain. The Balearics are in the lead position on the Spanish second home property market, especially for luxury properties. The observed structural changes in population and urban areas through residential tourism are conceptualised as urban-tourist production of space and an example of urban land teleconnections. Changes in distinct urban-tourist locations are linked to distant places through a complex set of processes. Here, the link is between lifestyle mobility and urbanisation dynamics and associated land changes, even though the agents and processes are not colocated. In the built environment, residential tourism has blended with demographic and urban growth. The term urban-tourist landscape is used in this paper to describe the outcome of this development model. Empirical results on population development and density, proportion of foreign nationals and second homes at municipality level show distinct spatial patterns in residential tourism in Mallorca and are compared to previous findings by other authors. The results presented here highlight the complex urbanization of a holiday island through multinational settlement dynamics in the form of residential tourism. While residential tourism is at present more concentrated in coastal municipalities, recent changes in urban and regional planning laws are sending political signals to relax or lift planning restrictions that hitherto prevented further urban growth or sprawl. Consequently, the island's interior is becoming attractive for residential tourism as socio-economic growth machine. The paper discusses the sustainability of this urban-tourist residential model.*

Second homes; second home rentals; population development; population structure; island demography; quality tourism; foreign direct investment in Spain

## Einleitung

Mallorca gilt zu Recht als idealtypische massentouristische Destination. Das ‚Balearische Modell‘ ist die fordistische Kommodifizierung von Tourismus durch eine Verknüpfung billiger Transportmittel, gut ausgestatteter günstiger Hotels mit Strandverfügbarkeit, Sicherheit und vertrauter sozialer Umgebung in einem Produkt, das durch eine enge arbeitsteilige Kooperation zwischen lokalen Hoteliers und vorwiegend britischen und deutschen Reisekonzernen entwickelt wurde (BUSWELL 2011). Die Baleareninsel Mallorca bereisen im langjährigen Mittel seit 1996 über 8 Mio. Touristen jährlich, die durchschnittliche Wachstumsrate der Touristenzahlen beträgt 6,6 % (1960-2011) und unterstreicht den wirtschaftlichen Erfolg und die Persistenz des ‚Sonne-und-Strand‘-Destinationsmodells. Trotz immer wieder beschworener Untergangsszenarien macht dieses Tourismusmodell durch Produktinnovationen und Qualitätsverbesserungen die Insel weiterhin zu einer der erfolgreichsten touristischen Destinationen weltweit (vgl. AGUILÓ 2010; HOF u. SCHMITT 2011). Schon früh wurde die erfolgversprechende Weiterentwicklung insbesondere der mallorquinischen Tourismuswirtschaft unter dem Leitmotiv „Qualitätstourismus“ (SCHMITT 2000, S. 54ff.) kritisch diskutiert und die Umweltverträglichkeit dieser Entwicklung hinterfragt. Der mallorquinische Qualitätstourismus etabliert qualitativ hochwertige und vor allem teure Formen des Tourismus und gliedert sich in vier Segmente: Nautischer Tourismus, Golf Tourismus, Agrotourismus und Residenzialtourismus (SCHMITT 2000). Im Zusammenhang mit dem massiven Bau von Zweitwohnsitzen wurden die weitere Flächeninanspruchnahme und der steigende Wasserverbrauch zu den drängenden Umweltproblemen gerechnet, die aus den räumlichen Nutzungsansprüchen des Qualitätstourismus an der gesamten spanischen Mittelmeerküste erwachsen (SCHMITT u. BLÁZQUEZ 2003; SCHMITT 1999). Vor diesem Hintergrund untersucht der vorliegende Beitrag die Raum-

relevanz des Residenzialtourismus bzw. Zweitwohnungstourismus auf Mallorca. Das Forschungsinteresse basiert auf der Überzeugung, dass die Siedlungsentwicklung nicht mehr hinreichend durch Erklärungsansätze verstanden werden kann, die spanische Küstenregionen oder Tourismusinseln als selbstverständlich massentouristisch geprägt verstehen und andere Tourismusformen als bloße Ergänzung betrachten. Residenzialtourismus führt zu einer komplexen Verstädterung ganzer Küstenregionen und Inselgemeinden. Dabei bezieht sich der vorliegende Beitrag einerseits auf theoretische Erklärungsansätze, die Raumproduktion aus politisch ökonomischer Perspektive als räumliche Fixierungen zur Ermöglichung und als Resultat der räumlichen Mobilität des Kapitals im Sinne von David Harveys Theorie der Raumökonomie des Kapitalismus verstehen (vgl. BELINA 2011 für eine ausführliche Diskussion). In diesem Zusammenhang diskutieren auch HOF und BLÁZQUEZ-SALOM 2015 im Kontext eines nachhaltigen Tourismus das auf Mallorca wirksame Szenario eines „spatial fix“ durch Residenzialtourismus und dessen Rolle und Relevanz für urban-touristische Siedlungsentwicklung und Raumproduktionen im Prozess der Kapitalakkumulation. Die Logik dieser Entwicklung ist untrennbar mit ihrer politischen Regulierung verknüpft. Andererseits bezieht sich der vorliegende Beitrag auf theoretische Erklärungsansätze, die weniger kritisch motiviert und vielmehr prozessorientiert argumentieren. In aktuellen interdisziplinären Fachdiskursen wird mit dem Begriff „Urban land teleconnections“ eine neue Konzeptionalisierung der Fernwirkungen und Fernverbindungen zwischen Akteuren, Steuerungsgrößen und urbanen Landnutzungsänderungen diskutiert (vgl. SETO et al. 2012). Kausale Zusammenhänge zwischen lebensstilgebundener Mobilität und Multilokalität von Akteuren auf der Nachfrageseite und der Urbanisierung durch den Bau von Zweitwohnsitzen in räumlich entfernten Landstrichen werden als Emergenzen urbaner Telekonnektionen verstanden, wobei Spani-

en als europäisches Beispiel angeführt wird (vgl. GÜNERALP et al. 2013).

Bislang fehlt eine aktuelle Betrachtung der Rolle des Residenzialtourismus für die Siedlungsentwicklung in der Zusammenschau mit dem Immobilienerwerb durch Ausländer in konkreten Regionen. Diese Betrachtung wird im vorliegenden Beitrag für die Baleareninsel Mallorca vorgelegt. Zum einen wird aufgezeigt, dass die Balearen sich durch Residenzialtourismus zu einer Topdestination für den internationalen Immobilienmarkt entwickelt haben. Zum anderen wird die Raumrelevanz des Residenzialtourismus auf Gemeindeebene anhand räumlich hoch aggregierter Statistiken dargestellt und diskutiert.

## Residenzialtourismus – zur Einordnung des Begriffs

Wie BREUER (2008), HUETE und MANTECÓN (2012), MANTECÓN (2010) und O'REILLY (2007) anmerken, ist der Begriff „Residenzialtourismus“ ein Widerspruch in sich, verweist er doch gleichzeitig auf Tourismus als eine mit Reisen und freizeitgebundenen Aufenthalten außerhalb des Wohnorts assoziierte Aktivität und auf einen Wohnsitz. Die britische Soziologin Karen O'REILLY (2007) diskutiert Residenzialtourismus einerseits als mehrdimensionale Typologie, die Aufenthaltsdauer, Unterkunftsform und Aufenthaltswert umfasst, andererseits untersucht sie Motive und Sinnsetzungen der Akteure und sie erkennt explizit die physisch-materielle Dinglichkeit des Residenzialtourismus an. Damit identifiziert sie ein gesellschaftliches Phänomen, das Teil eines gesamtgesellschaftlichen Trends der Migration von wohlhabenden zu weniger wohlhabenden Gegenden der Welt ist. Migration ist dabei nicht nur real, sondern auch im übertragenen Sinne einer Aneignung, eines Zugriffs durch gesellschaftliche Akteure und ihre sozioökonomischen Entscheidungen und Handlungen in räumlich entfernten, aber verkoppelten, sozialen Systemen zu verstehen. Dabei spielt das Ausnutzen von Gefällen in Einkommen, Immobilienpreisen und Lebenshaltungskosten ebenso

eine Rolle, wie die Suche nach höherer Lebensqualität eben gerade an Orten, die als Tourismus- und Freizeittorte geschaffen und entwickelt wurden.

In die deutschsprachige geographische Literatur haben BREUER (1992) und insbesondere SCHMITT (2000, S. 54) sowohl die Begriffe „Qualitätstourismus“ als auch „Residenzialtourismus“ (SCHMITT 1999, S. 81) und „Residentaltourismus“ (SCHMITT 2000, S. 62) eingeführt. Damit wurden die in der mallorquinischen Tourismuswirtschaft geprägten Begrifflichkeiten für die Erneuerung der gesamten Tourismuswirtschaft unter den Leitmotiven *„turismo de calidad“* und *„turismo residencial“* aufgegriffen und wissenschaftlich erschlossen. Residenzialtourismus wird in dieser Arbeit in Anlehnung an die von O'REILLY (2007) und SCHMITT (1999; 2000) umschriebenen Konzepte verstanden. Dabei beschreiben die Arbeiten von O'REILLY (2007, 2009) die Motive der Akteure und die unterschiedlichen Aspekte und Formen des Residenzialtourismus als soziales und kulturelles Phänomen. SCHMITT (1999) stellt auf die sich andeutende Rolle des Residenzialtourismus für tiefgreifende demographische und raumstrukturelle Veränderungen der touristischen Erschließung Mallorcas ab. Diese Aspekte stehen im Vordergrund dieses Beitrags, denn das Phänomen des Residenzialtourismus ist inzwischen ein bedeutender Wirtschaftszweig, der die lokale Siedlungsentwicklung beeinflusst. Dabei ist es nicht so, dass der Residenzialtourismus sich frei von politischen und raum- und stadtplanerischen Maßnahmen entfaltet, wie einige Autoren meinen (CLAVAL 2013). Vielmehr wird Residenzialtourismus lokal gefördert und durch Regional- und Stadtplanung wird ein positives Investitionsklima für den Erwerb von Zweitwohnsitzen geschaffen, wie HOF und BLÁZQUEZ-SALOM (2013) für Mallorca dargestellt haben. Zur Verdeutlichung dieser Zusammenhänge wird im Folgenden zunächst auf die Zusammenhänge zwischen Siedlungsentwicklung und Residenzialtourismus eingegangen, bevor

dann tiefgreifende Veränderungen durch Residenzialtourismus auf Mallorca dar gestellt werden.

### **Zusammenhänge zwischen Tourismus und Siedlungsentwicklung**

#### **Urbanisierung und neue Tourismusräume als urban-touristische Raumproduktion und Ausdruck von Fernwirkungen**

Urbanisierung ist ein Prozess, der selbst Resultat von räumlich nicht unmittelbar zusammenhängenden Wirkungen oder Kausalitäten sein kann. Welche Querbezüge bestehen zu Fachdiskussionen in der Siedlungs- und Stadtgeographie, wenn man das Entstehen urban-touristischer Stadtlandschaften betrachtet, die sich mit verengten Zugängen aus der Tourismusforschung, der Stadtgeographie oder anderen Disziplinen nicht fassen lassen? Besonders in den spanischen Küstengebieten verzahnen sich urbane und touristische Flächennutzungen seit der massentouristischen Inwertsetzung in der 1970er Jahren. Seit Beginn der 1990er Jahre setzt sich die Entwicklung durch touristische Flächeninanspruchnahme in Form von Zweitwohnsitzen fort (vgl. BARKE 2007). Im Folgenden wird hier der Begriff ‚urban-touristisch‘ verwendet, um die Überlagerung sowohl der Ursachen als auch der physisch-materiellen Auswirkungen und Dinglichkeit dieser Entwicklung zu kennzeichnen.

Aus theoretischer Perspektive sind zwei Erklärungsansätze für die anhaltende Verbauung insbesondere der spanischen Mittelmeerküste und die komplexe Verstädterung ganzer Küstenregionen und Inselgemeinden relevant. Erstens die politisch ökonomische Perspektive, mit der JURDAO (1992) schon zu Beginn der 1990er Jahre den Zusammenhang zwischen dem spanischen Tourismusmodell und der Realisierung privater finanzieller Gewinne durch Stadtentwicklung darlegte. Dass Immobilienentwickler mit der Unterstützung der lokalen politischen Entscheidungsträger rechnen können oder gar eng mit diesen vernetzt sind ist insbesondere für die Costa del Sol in

Fachkreisen diskutiert worden (BARKE u. FRANCE 1996). Für die Franco-Ära und die Entwicklung der Platja de Palma und Magaluf auf Mallorca hat YRIGOIY (2014) dieses Zusammenwirken politischer, sozialer und wirtschaftlicher Akteure beschrieben und im Sinne kapitalistischer Raumproduktionen interpretiert. Die Urbanisierung der spanischen Küstenzonen zur Schaffung der touristischen Bettenkapazität für diesen Massentourismus wurde in der geographischen Fachliteratur für sehr erfolgreiche Destinationen des Badetourismus an der Küste beschrieben: zum Beispiel von BUSWELL (1996) für die Balearen und von BARKE und FRANCE (1996) für die Costa del Sol. Dank dieser Bettenkapazität liegt Spanien mit einem Marktanteil von 8,6 % gemessen an den internationalen Touristenankünften nach Frankreich weltweit auf Rang zwei (GÖSSLING et al. 2012).

Aus der Perspektive der interdisziplinären Land System Science (vgl. VERBURG et al. 2013) ist der räumliche Prozess der urban-touristischen Siedlungsentwicklung durch Residenzialtourismus in seiner physisch-materiellen Dinglichkeit ein Resultat der Fernwirkungen und Fernverbindungen zwischen Akteuren, Steuerungsgrößen und urbanen Landnutzungsänderungen, ohne dass auf politisch-ökonomische Aspekte und Dimensionen eingegangen wird (GÜNERALP et al. 2013). Die Entwicklung eines Systemverständnisses dieser Siedlungsdynamik greift jedoch zu kurz, wenn die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Einflussgrößen unberücksichtigt bleiben. Die Ermöglichung des Residenzialtourismus ist mit einer Veränderung des spanischen und vor allem balearischen Tourismusmodells verbunden, die staatlich gefördert und reguliert wurde (vgl. BARDOLET u. SHELDON 2008). Die Stagnation auf dem Markt für Pauschalreisen und ein Imageverlust des konfektionierten touristischen Angebotsmodells haben seit Mitte der 1990er Jahre zu einer Neuorientierung der spanischen Tourismusindustrie geführt. Die Balearen waren Vorreiter der „zweiten touristischen Revolution“, die in



den 1990er Jahren die gesamte spanische Tourismuswirtschaft erfasste und nach Alternativen zum Strandurlaub suchen ließ (BREUER 2008, S. 153). Die Flexibilisierung des touristischen Angebots unter dem Schlagwort „Qualitätsurlaub“ (vgl. ausführlich dazu BREUER 2008) überlagert sich mit einem neuen Nachfrageverhalten einer in allen europäischen Ländern entstehenden Freizeitgesellschaft. Dabei wandelt sich die Erscheinungsform der touristischen Infrastruktur. Die ‚Bettenburgen‘ wurden und werden ergänzt durch gering verdichtete Siedlungsstrukturen mit Apartmentanlagen und Einfamilienhäusern (GAJA DÍAZ 2012). Die sich dabei vollziehenden Prozesse der Gentrifizierung und Kommodifizierung ganzer Stadtviertel und die Rollen der beteiligten Akteure wurden für die Inselhauptstadt Palma beschrieben (VIVES MIRÓ 2011) und hier zeigt sich die Anschlussfähigkeit an aktuelle Fachdiskussionen in Siedlungs- und Stadtgeographie.

### **Urbanisierung für und durch den Tourismus und Entwicklungen auf dem spanischen Immobilienmarkt**

Die Entwicklung des Residenzialtourismus und der urban-touristischen Transformation kann nicht isoliert von den Entwicklungen auf dem spanischen Immobilienmarkt betrachtet werden. Allgemein bedeutete die Einführung des Euro zusammen mit dem Wegfall der Währungsrisiken eine Kapitalverbilligung und Kapitalvermehrung, die Spanien Kapitalzufluss aus dem Ausland brachte. Zusammen mit wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des spanischen Staates entwickelte sich eine Immobilienpreisblase, die seit dem Frühjahr 2009 als geplatzt gilt. In Erwartung positiver Veränderungen der Relativpreise entstand insgesamt eine spekulative Überreaktion, die eine exponentiell wachsende Fertigungsstellungsrate von Wohnraum in Spanien hervorbrachte, die sich nicht durch eine wirklich vorhandene Befriedigung des Bedarfsanstiegs für Wohnraum erklären lässt (vgl. DÍAZ ORUETA u. LOURÉS 2006; HASSE 2010, S. 61). Eine aktuelle mul-

tidisziplinäre Studie analysiert das städtische Wachstum in den spanischen Küstenprovinzen Valencia, Katalonien, Andalusien, Murcia und den Balearn (GAJA DÍAZ 2012). Der Zeitraum von 1995 bis 2010 löst die Phase der durch massen-touristische Inwertsetzung bestimmten Verstädterung der gesamten Küste (1975-1995) ab. Bezogen auf die Entwicklung des Tourismus und der Immobilienwirtschaft wird diese jüngste Entwicklung mit Residenzialesxpansion und Krise (*expansión residencial y crisis*, vgl. CABELLOS BARREIRO 2012, S. 214ff.) überschrieben. Die von GAJA (2008) geprägte Metapher des urbanen Tsunami beschreibt die Phase des Baubooms und der beschleunigten Verbauung und Verstädterung zwischen 1996 und 2006.

### **Residenzialtourismus als zentrales Element der Erneuerung und Modernisierung der spanischen Tourismuswirtschaft**

Der Bau von Zweitwohnsitzen ist wesentlich mitverantwortlich für die anhaltende Verbauung der Küstenregionen (BARKE 2007; BREUER 2008; MANTECÓN 2010). Residenzialtourismus ist gleichzeitig Resultat und integraler Bestandteil der nationalen und internationalen Tourismus- und Immobilienwirtschaft (BARKE 2008; CLAVAL 2013; DÍAZ ORUETA u. LOURÉS 2006). Der Begriff der residenzialtouristischen Erschließung verweist auf die zentrale Bedeutung des Residenzialtourismus für die Erneuerung und Modernisierung der spanischen Tourismuswirtschaft als bedeutendem Wirtschaftszweig (MANTECÓN 2010). Verschiedene Arbeiten haben gezeigt, dass sich Tourismus und Wohnsitznachfrage zwar mit gewissen Verzögerungen, aber prinzipiell zeitlich und räumlich parallel zueinander entwickelt haben. Tourismus, touristische Infrastruktur und touristische Vorerfahrungen der Käufer sind empirisch als Vorbedingungen der Wohnsitznachfrage dargestellt worden und insbesondere die 1990er Jahre haben einen Nachfrageboom nach Wohnsitzen in den Küstenregionen des europäischen Mittelmeerraum-

mes und vor allem in Spanien begründet (BREUER 2004; CASADO-DÍAZ et al. 2004; FRIEDRICH u. KAISER 2001; KAISER 2004). An der spanischen Mittelmeerküste und auf den Mittelmeerinseln ist die Zahl der potenziell für touristische Zwecke nutzbaren Immobilien im Zeitraum zwischen 1991 und 2003 um 30 % angewachsen (EXCELTUR 2005). Gleichzeitig führt Residenzialtourismus zu tiefgreifenden Veränderungen in der Siedlungsstruktur (vgl. dazu BREUER 2008) und erheblichen sozialen und demographischen Veränderungen und Umweltbelastungen in den ehemals ländlich geprägten Insel- und Küstengemeinden, die von der internationalen residenzialtouristischen Nachfrage überrollt wurden (ALEDO u. MAZON 2004; CASADO-DÍAZ 1999; SALVATI 2013). Es sind neue Lebens- bzw. Wohnformen entstanden, für die Begrifflichkeiten wie Alters- und Wohlstandsmigration oder Rentnerresidenzen geprägt worden sind und die sich durch Multilokalität und Reisen auszeichnen, aber wie andere neuere Tourismusformen auch sich einer einfachen Typisierung entziehen (BREUER 2004; CASADO-DÍAZ et al. 2004; CLAVAL 2013; HUETE u. MANTECÓN 2012; JANOSCHKA u. HAAS 2013; KAISER 2011).

### **Immobilienwerb durch Ausländer in Spanien als urban-touristische Raumproduktion**

In Spanien haben seit dem Jahr 2009 Hausverkäufe an ausländische Staatsangehörige wieder stark zugenommen und das Niveau von 2006 inzwischen übertraffen. Der starke Rückgang der spanischen Immobilienpreise im Zuge der globalen Finanzkrise hat dazu geführt, dass sich für die von der Wirtschaftskrise weniger stark betroffenen Nationalitäten günstige Gelegenheiten für den Kauf von Immobilien in Spanien bieten. Die Nachfrage von Ausländern konzentriert sich geographisch auf Bereiche mit einem höheren Anteil von Zweitwohnsitzen, bevorzugt an der Mittelmeerküste und auf den Tourismusinseln (Abb.1) (vgl. COLEGIO DE REGISTRADORES DE PROPIEDAD 2013, S. 64ff.). Von den Hauskäufen, die

durch Ausländer in Spanien getätigt werden und die einen Wert von 500.000 € überschreiten, entfallen 42,1 % auf Nicht-EU-Nationalitäten, was die Internationalisierung des Immobilienmarkts unterstreicht. Insbesondere die Mittelmeerküste und die Balearischen Inseln sind in eine translokale und internationale Tourismus- und Immobilienwirtschaft eingebunden, deren zentrales Investitionskriterium nicht mehr der Gebrauchswert, sondern der Marktwert von Immobilien ist. Ein Beleg für diese These ist die durchschnittliche Haltedauer der Häuser, die bis zum Weiter- bzw. Wiederverkauf bei rund 10 Jahren liegt (COLEGIO DE REGISTRADORES DE PROPIEDAD 2013). Im Durchschnitt des Zeitraums von 2007-2013 haben durch die Finanz- und Wirtschaftskrise ausgelöste Preisrückgänge und Schwierigkeiten mit dem Verkauf insgesamt dazu geführt, dass die spekulative Komponente reduziert wurde, wodurch die Haltedauer um fast 2,5 Jahre stieg (vgl. COLEGIO DE REGISTRADORES DE PROPIEDAD 2013, S. 74ff.). Ferienimmobilien können unter Rückbezug auf Harveys Begriff des ‚spatial fix‘ (vgl. BELINA 2011) als über längere Zeit im Raum fixierte Werte verstanden werden, die der Zirkulation eines Teils des fixen Kapitals in Form von gebauter Umwelt bzw. Urbanisierung im Prozess der Kapitalakkumulation dienen. Der zeitliche Horizont zwischen Investition und Rendite dient dazu, den Rückfluss des Geldes in die Länge zu ziehen und damit Werte sozusagen zur Krisenbewältigung zu parken, womit Ferienimmobilien auch als ‚temporal fix‘ für Überakkumulationskrisen taugen (vgl. BELINA 2011).

Die Aufschlüsselung der Daten zu Hausverkäufen in Spanien nach der Nationalität der Käufer zeigt, dass Briten mit 15,1 % Anteil ganz oben auf der Rangliste der Käufer stehen, gefolgt von französischen (9,84 %) und russischen Staatsangehörigen (8,58 %). Belgier, Deutsche, Schweden und Norweger folgen (Abb. 2). Die Nachfrage konzentriert sich fast vollständig auf Immobilien für touristische Zwecke. Interessant in die-

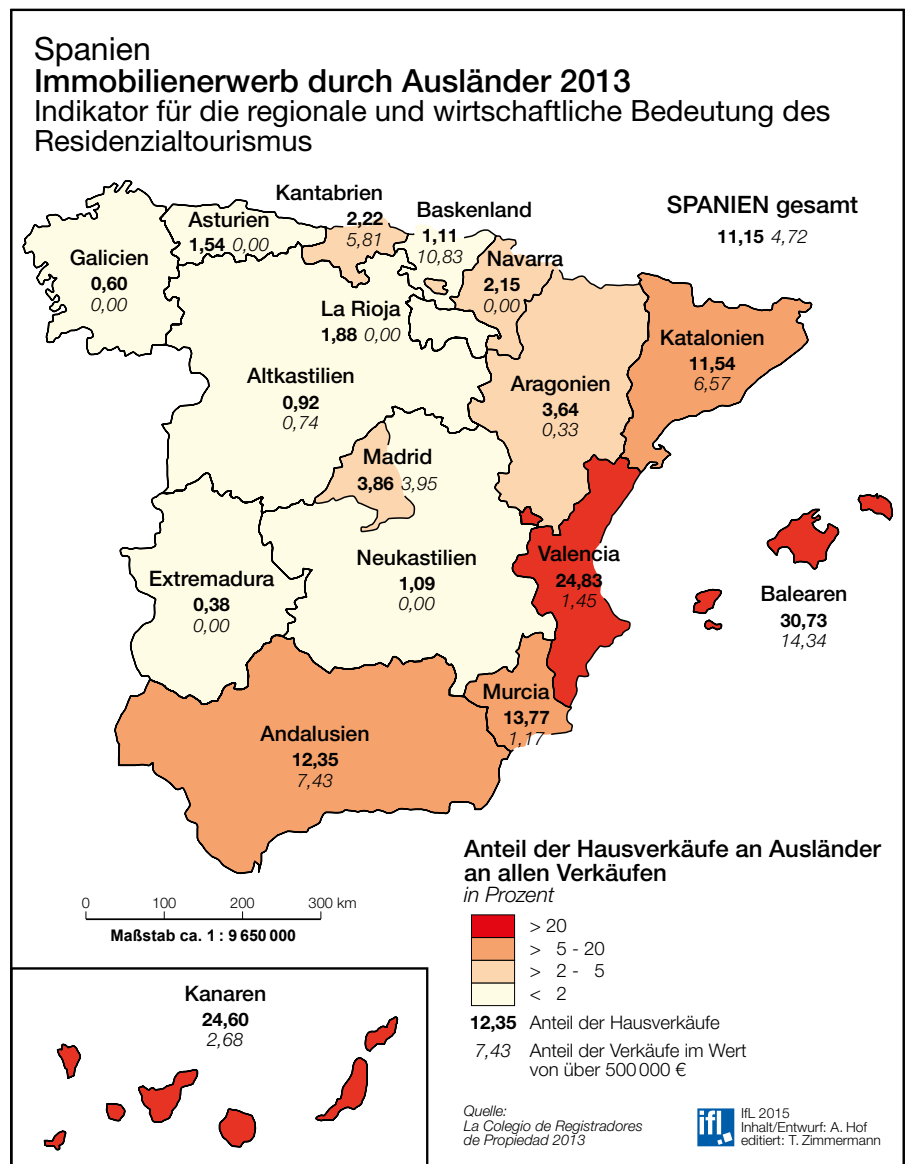


Abb. 1: Immobilienwerb durch Ausländer in Spanien 2013 als Indikator für die regionale und wirtschaftliche Bedeutung des Residenzialtourismus

sem Zusammenhang ist, dass in den touristischen Regionen Andalusien, Balearen, Kanarische Inseln, Katalonien, Murcia und Valencia über 65 % der Hausverkäufe auf 15 Nationalitäten aus 8 EU- und 7 Nicht-EU Mitgliedstaaten entfallen (Abb. 2). Für Andalusien, die Balearen und die Kanarischen Inseln belegt der hohe Prozentanteil britischer und deutscher Käufer die These der touristischen Vorerfahrung als Erklärungsansatz für den Residenzialtourismus, denn britische und deutsche Urlauber sind seit Jahrzehnten die führenden Urlaubernationen in diesen klassischen Destinationen des Massentourismus (BRAMWELL 2004; SCHMITT 1999).

### Die Balearen – Topdestination für Zweitwohnsitze und Spaniens Marktführer beim Verkauf von Luxusimmobilien an Ausländer

Die Balearen nehmen beim Immobilienwerb durch Ausländer innerhalb Spaniens die Spitzenposition ein (GOBIERNO DE ESPAÑA 2014). Dies bezieht sich sowohl auf den Prozentanteil der Hausverkäufe an Ausländer gemessen an allen Verkäufen, als auch auf den Prozentanteil der Hausverkäufe an Ausländer im Wert von über einer halben Million Euro (Abb. 1). Damit hat sich die politische Vision erfüllt, die Balearen zur europäischen Topdestination für Zweitwohnsitze zu machen (vgl. AMER 2006). Die damit ver-

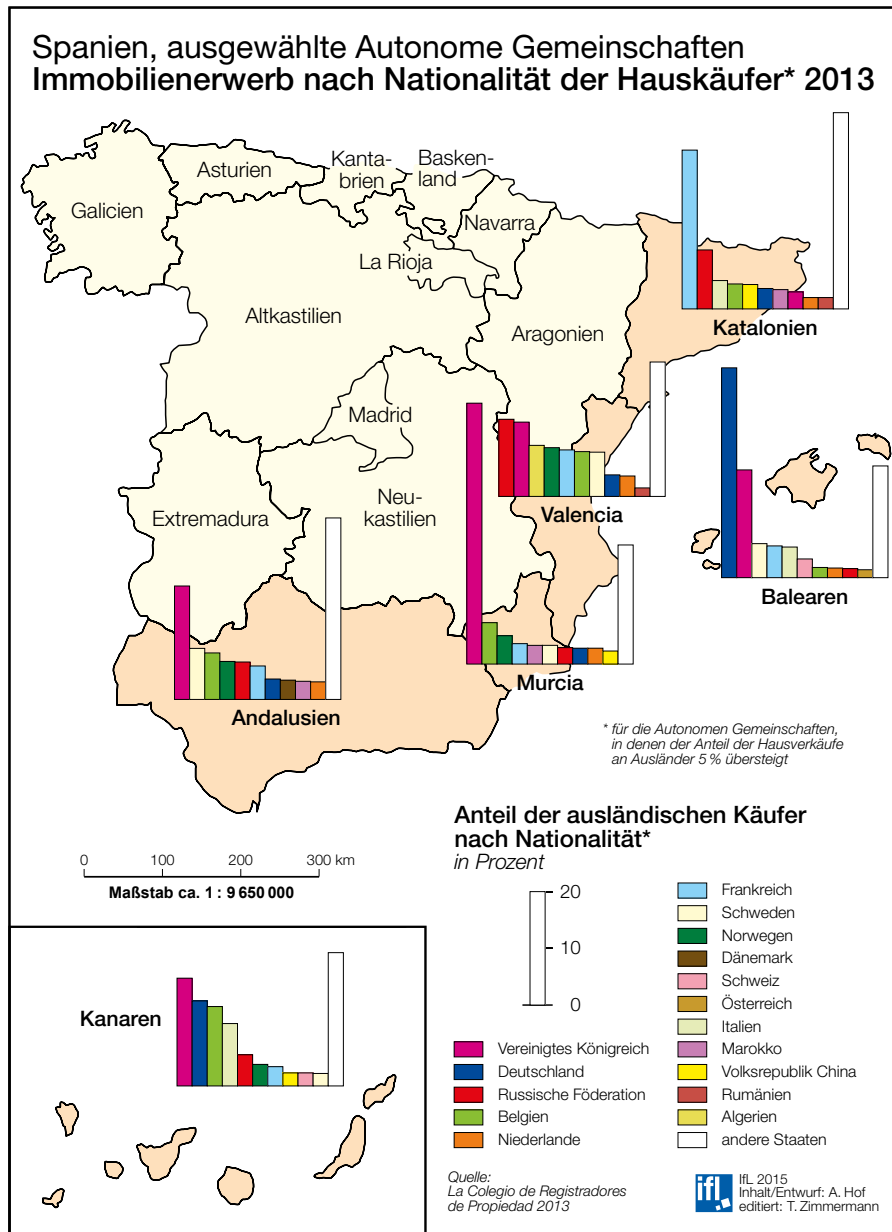


Abb. 2: Immobilienwerb in Spanien nach Nationalität der Hauskäufer 2013

bundene städtische und urbane Siedlungsentwicklung in den 13 Jahren vor der Finanzkrise (2008) war durch den Bau von insgesamt 142.000 Häusern geprägt (GAJA DÍAZ 2012). Bezogen auf das Siedlungsvolumen entspricht dieses sprunghafte urbane Wachstum der Neuerschaffung einer Stadt wie Palma de Mallorca.

Die Rahmenbedingungen auf den Balearen gestalten sich so, dass die Entwicklung der Immobilienwirtschaft dort ausländisches Kapital angezogen hat und in gewissem Umfang auch dadurch finanziert wurde. Seit den 1990er Jahren gehen praktisch alle ausländischen Investi-

tionen auf den Balearen in den Dienstleistungssektor und das Baugewerbe. Diese beiden Sektoren akkumulierten über 90 % der ausländischen Investitionen im Jahr 2013. Bei den Dienstleistungen fallen besonders die Aktivitäten im Immobilienbereich auf, die im Durchschnitt 21 % der Auslandsinvestitionen im Zeitraum 1993 bis 2013 ausmachten. Im langjährigen Durchschnitt akkumulierten Wohnungsbau und Aktivitäten im Immobilienbereich mit 50 % einen Großteil der Auslandsinvestitionen. Andere Sektoren, die ausländische Investoren anzogen, waren Transportwesen, Hotellerie oder Handel (IBESTAT 2014).

Der Residenzialtourismus hat an dieser Entwicklung einen entscheidenden Anteil, wenngleich die konkreten Geldflüsse und die Wechselwirkungen zwischen Angebot und Nachfrage nach Ferienimmobilien sich aufgrund fehlender Regulation und eingeschränkter Datenverfügbarkeit in offiziellen Statistiken weitestgehend der wissenschaftlichen Analyse entziehen. Unbestritten ist aber, dass bis zu 50% des Wohngebäudebestandes in touristischen Gebieten wie der Costa Brava aus Zweitwohnsitzen bestehen (BRAMWELL 2004). Zweitwohnsitze werden vielfach als Ferienimmobilien auf dem privaten Markt für das Ver- und Anmieten touristischer Unterkünfte angeboten und haben mittlerweile einen beträchtlichen Marktanteil an Übernachtungen und der Tourismuswirtschaft (DÍAZ ORUETA u. LOURÉS 2006; SALÓ u. GARRIGA 2011). Der englische Begriff 'a buy-to-let property' spiegelt den Erwerb von Zweitwohnsitzen und die Nutzung als vermietbare Ferienimmobilie treffend wider. Die durch die Euro- und Finanzmarktkrise eingeläutete Niedrigzinsphase macht klassische Investments wie Wertpapiere und Festgeld unattraktiv und Ferienimmobilien gelten als wertstabil und gut vermietbar. Ferienimmobilien gelten als renditeträchtige Investition: wollten vor zehn Jahren nur 20 % der Käufer einer Ferienimmobilie diese direkt vermieten, so sind es inzwischen 90 % (CAPITAL 2012). Schätzungen gehen davon aus, dass im Jahr 1975 etwa 4.000 vermietete Ferienhäuser auf Mallorca existierten, deren Zahl auf 39.000 angewachsen ist, obwohl nur 7.000 Baugenehmigungen für solche Vorhaben erteilt wurden (BLÁZQUEZ 2005). Auswertungen der Topographischen Karten von Mallorca für die Zeitschnitte 1987, 1999 und 2006 (vgl. HOF u. BLÁZQUEZ-SALOM 2013) weisen einen stetigen Zuwachs von Häusern außerhalb der als urban klassifizierten Flächennutzungszonen aus. Als Wohnhaus nutzbare, einzeln stehende Häuser im ländlichen Raum haben einen Anteil von 79,4 % am Gebäudebestand im ländlichen Raum. Ein weiterer Indikator für die residenzialtouristische Erschließung sind

die mehr als 40.000 Swimmingpools, die auf Mallorca gebaut wurden und von den sich 46 % im ländlichen Raum befinden (HOF u. BLÁZQUEZ-SALOM 2013). Auch DÍAZ ORUETA und LOURÉS (2006) diskutieren die räumlich ausgreifende, diskontinuierliche und polyzentrische Siedlungsstruktur als Ergebnis von Siedlungsdispersion und flächenhaft gering verdichteter Siedlungsentwicklung als Folge und Verräumlichung der Verflechtungen und Restrukturierungsprozesse der Tourismus-, Finanz-, und Immobilienwirtschaft. Durch die residenzialtouristische Expansion droht gerade Mallorca die Zersiedlung durch verstreute, urbanisierte Örtchen (CABELLOS BARREIRO 2012).

### Fragestellung und Zielsetzung

Sehr früh wurde von Experten auf mögliche Umweltprobleme und Konflikte hingewiesen, die aus den räumlichen Nutzungsansprüchen des residenzialtouristischen Trends zum Beispiel auf Mallorca erwachsen (BREUER 1992). Das gesamte Ausmaß der Veränderungen im Zusammenhang mit der Immobilienblase und dem massiven Bau von Erst- und Zweitwohnsitzen (*expansión residencial*, vgl. CABELLOS BARREIRO 2012, S. 214ff.) wird aber erst jetzt deutlich. Am Beispiel der Baleareninsel Mallorca wird anhand amtlicher Statistiken und Daten aus der Sekundärliteratur untersucht, welche permanenten und langfristigen sozio-demografischen Wirkungen des Residenzialtourismus entstanden sind. Aktuelle Eigenschaften und Veränderungen der Siedlungsstruktur Mallorcas werden analysiert und räumliche Unterschiede in der residenzialtouristischen Erschließung diskutiert.

### Material und Methoden

Alle Untersuchungen zum Residenzialtourismus sind vor vergleichbare methodische Probleme gestellt, die sich aus der Datenlage und den Schwierigkeiten einer quantitativen Erfassung ergeben. Es stehen keinerlei verlässliche Daten zur Grundgesamtheit der Residenzialtouristen zur Verfügung. Diese vermeiden häu-

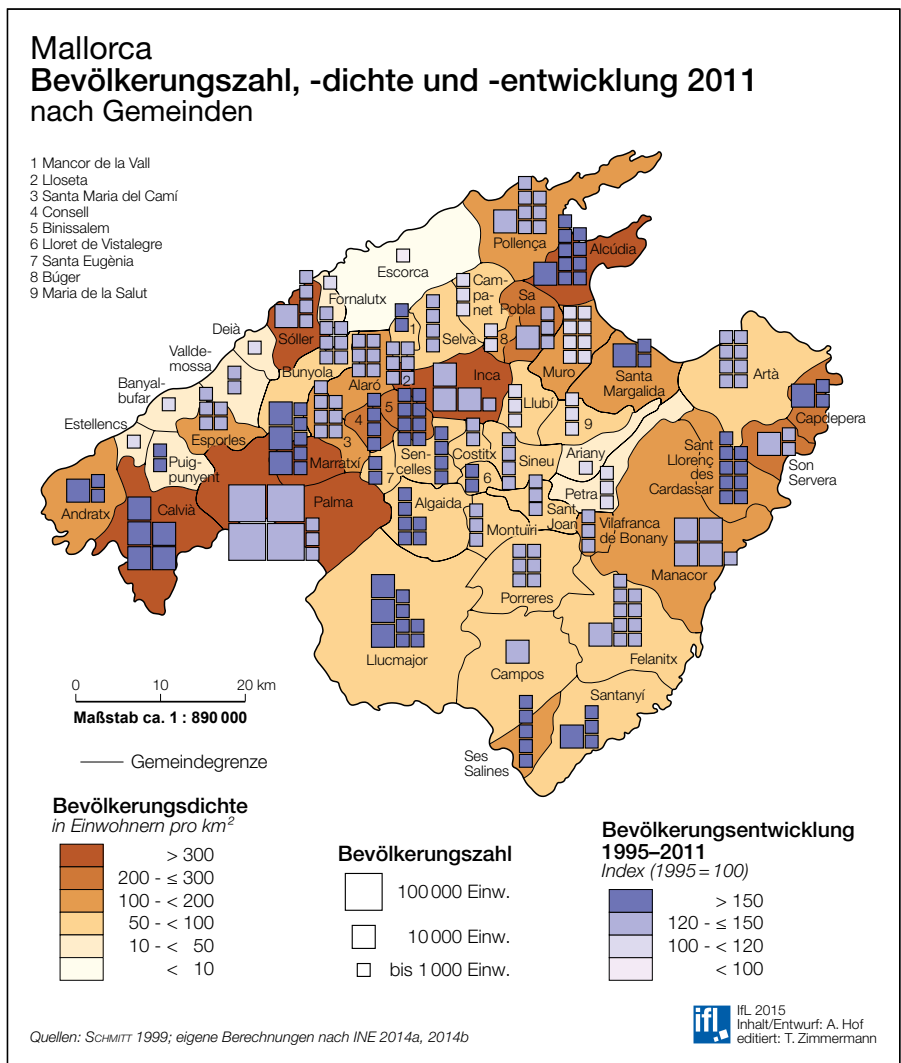


Abb. 3: Bevölkerungszahl, -dichte und -entwicklung Mallorcas nach Gemeinden 2011

fig eine formale Meldung beim Einwohneramt und residieren als Dauertouristen. Schätzungen gehen davon aus, dass nur jeder Dritte britische bzw. deutsche Residenzialtourist gemeldet ist (BREUER 2004; KAISER 2004; O'REILLY 2007). Den im Folgenden dargestellten Ergebnissen liegen Auswertungen von amtlichen Daten der spanischen Volkszählung von 2011 und Einwohnermeldestatistiken des spanischen Statistikamts zugrunde, wodurch eine Vergleichbarkeit mit früheren Studien (SCHMITT 1999) erzielt wird. Einen Zweitwohnsitz definiert das spanische Statistikamt als einen Wohnsitz, der nur zeitweise im Jahr genutzt wird, sei es saisonal, in regelmäßigen oder unregelmäßigen Intervallen, und der nicht der Hauptwohnsitz einer oder mehrerer der befragten Personen ist. Die Daten unter-

scheiden nicht, ob es sich um Häuser oder Wohnungen handelt (INE 2014a).

### Ergebnisse und Diskussion

#### Auswirkungen des Residenzialtourismus auf die Bevölkerungszusammensetzung

Während der Tourismus Mallorca besonders in den 1960er und 1970er Jahren zu einem Einwanderungsziel für Arbeitskräfte vor allem vom spanischen Festland machte, was das hohe jährliche Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum erklärt, führen der Zuzug von Arbeitskräften und der Residenzialtourismus auf Mallorca auch weiterhin zu inselinternen Umstrukturierungen der regionalen Bevölkerungszusammensetzung. Im Zeitraum von 1970 bis 2011 hat sich die Einwohnerzahl Mallorcas verdoppelt und



**Mallorca**  
**Bettenkapazität und Einwohnerzahl einzelner Gemeinden im Vergleich**  
**1994 zu 2011**  
 Ausgewählte Gemeinden

Gemeinde	Bettenkapazität pro 100 Einw.		Veränderung der Einwohnerzahl 1994–2011 [%]	Veränderung der Bettenkapazität pro 100 Einw. 1994–2011 [%]
	1994	2011		
Alcúdia	323,5	136,3	120,3	-57,9
Calvià	269,8	113,2	65,9	-58,0
Capdepera	290,3	153,1	68,7	-47,3
Deià	58,7	57,2	29,5	-2,6
Llucmajor	66,0	35,4	88,6	-46,4
Manacor	52,3	35,4	47,0	-32,3
Palma	15,0	10,6	27,0	-29,3
Pollença	55,7	45,2	27,0	-18,8
Santanyí	234,1	127,5	79,4	-45,5
Ses Salines	95,3	75,0	69,4	-21,3
Sóller	26,8	19,3	36,3	-28,0
<b>Mallorca</b>	<b>45,4</b>	<b>32,9</b>	<b>41,9</b>	<b>-27,5</b>

Quellen: SCHMITT 1999, S. 70; eigene Berechnungen nach CITIB 2012; INE 2014b

**Tab.: Bettenkapazität und Einwohnerzahl einzelner Gemeinden Mallorcas im Vergleich 1994 zu 2011**

liegt bei 861.989 Einwohnern (INE 2014b), wovon knapp die Hälfte (47 %) in Palma lebt. Die Bevölkerungsdichte hat sich von 121 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (1970) auf 237 Einwohner pro km<sup>2</sup> (2011) erhöht. Der Hauptstrom der Zuwanderung erfolgte in die Küstengemeinden Sant Llorenç des Cardassar, Calvià, Santa Margalida, Llucmajor und Alcúdia, aber auch in Gemeinden entlang der alten Siedlungsachse Palma-Inca-Alcúdia, wie Consell und Sencelles oder Binissalem und Puigpunyent am Südrand des Gebirgszugs der Serra de Tramuntana. Diese Gemeinden haben ein stark positives Bevölkerungssaldo von über 50 % (Abb. 3). Der Extremwert wird mit 126 % in Marratxí erzielt, was als Ausgreifen der Siedlungsentwicklung von Palma in diese Gemeinde mit ehemals überwiegend Industrie- und Gewerbebetrieben zu werten ist. Nur die ländliche Gemeinde Escorca weist ein negatives Bevölkerungssaldo von knapp 23 % auf. Die von SCHMITT (1999) beschriebene Entwicklung der Bevölkerungsverteilung und -struktur bis 1995 und die Veränderungen von 1971–1995 waren gekennzeichnet von einem

Trend der Verlagerung des sozialen und wirtschaftlichen Lebens an die Küste. Dieser Trend hat sich fortgesetzt und konsolidiert und die starke Betonung der Küste kommt weiterhin zum Ausdruck, gleichwohl sind ländliche Gemeinden wie Esporles, Puigpunyent, Algaida, Lloret de Vistalegre, Santa Eugènia und Valldemossa als Wohnorte zunehmend beliebt (Abb. 3).

Die These von KAISER (2004), dass sich Tourismus und Wohnsitznachfrage auf Mallorca zeitlich verzögert, aber im Wesentlichen zeitlich und räumlich parallel zueinander entwickelt haben, ist zutreffend und wird auch am negativen relativen Bettenkapazitätssaldo selbst der touristischen Hochburgen in der Tourismusregion Calvià-Palma im Südwesten der Insel deutlich, zu der die Gemeinden Palma, Calvià und Llucmajor zählen (Tab.). Diese Zahlen für die wichtigsten Zentren des Massentourismus auf der Insel belegen, dass die Konzentrationsprozesse touristischer Bettenkapazität in klassischen Beherbergungsbetrieben des Massentourismus weitestgehend abgeschlossen sind. Zwischen 1990 und 2011 ist die

Zahl touristischer Betten auf Mallorca lediglich um 6,3 % angewachsen.

Die Wohnsitznachfrage und der strukturelle Bevölkerungswandel spiegeln den „neuesten Trend (Residenzialtourismus) in der Geschichte Mallorcas als Ferienziel und in der Entwicklung der Inseldemographie“ (zitiert nach SCHMITT 1999, S. 81) ungebrochen wider. Im Durchschnitt sind 33 % (2011) der Einwohner mallorquinischer Gemeinden nicht auf den Balearen, sondern in anderen Spanischen Autonomen Gemeinschaften (13,4 %) und dem Ausland (19,6 %) geboren. Bei der vorletzten Volkszählung (2001) lag dieser Ausländeranteil noch durchschnittlich bei 25,1 %. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe an der Gesamtbevölkerung ist vor allem in den touristisch geprägten Küstengemeinden hoch und beträgt in den Gemeinden Calvià, Son Servera, Capdepera, Alcúdia, Andratx, Deià und Santanyí über 50 %, wobei Calvià mit 63 % die Spitzenposition einnimmt (Abb. 4). Der Vergleich der Veränderung des Ausländeranteils auf Gemeindeebene zwischen 1992 (vgl. Abbildung 2.14 in SCHMITT 1999, S. 82) und 2011 (Abb. 4) offenbart, dass die Küstengemeinden relativ zu ihrem hohen Ausländeranteil bereits im Jahr 1992 weiterhin stark von einem weiteren Zuzug von Ausländern betroffen waren. Betrug der durchschnittliche Ausländeranteil in den Küstengemeinden im Jahr 1992 rund 7 %, so beträgt er 2011 rund 25 %. Betrug der durchschnittliche Ausländeranteil in den Gemeinden im Landesinneren 2,7 % im Jahr 1992, so beträgt er 2011 immerhin 15,2 %. Eine starke Erhöhung des Ausländeranteils haben die Gemeinden Vilafranca de Bonany, Llubí, Inca, Lloret de Vistalegre, Sant Joan, Porreres, Maria de la Salut, Montuïri und Ariany im Landesinneren und die Küstengemeinde Campos im Zeitraum 1992–2011 erfahren. Im Landesinneren steht der Ausländeranteil weniger direkt im Zusammenhang mit Residenzialtourismus. Bei detaillierter Betrachtung der Nationalitäten zeigt sich, dass in einigen Gemeinden im Landesinneren über 25 % der Nicht-EU-Ausländer einerseits Menschen aus afri-

kanischen Ländern, andererseits Menschen aus Ländern der Karibik und Süd- und Mittelamerikas sind. Diese Menschen arbeiten überwiegend in der Landwirtschaft und im Baugewerbe und wählen Wohnorte mit vergleichsweise niedrigen Mietpreisen. Trotz dieser Unschärfe, die der Datengrundlage geschuldet ist, eignet sich der Ausländeranteil als Indikator für Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung im Zusammenhang mit einer multinationalen Ansiedlungsdynamik vor allem auch durch Residenzialtourismus.

### Räumliche Unterschiede in der residenzialtouristischen Erschließung durch Zweitwohnsitze

Diese Vergleiche sind informativ, weil sich darin der Einfluss ausländischer Wohnsitznachfrage zeigt, der sich methodisch aufgrund fehlender verlässlicher Daten zu den konkreten Eigentumsverhältnissen von Zweitwohnsitzen schwer nachweisen lässt. Insgesamt ist der Residenzialtourismus bereits seit den 1970er Jahren eine treibende Kraft hinter dem Landschaftsverbrauch durch Siedlungsentwicklung auf Mallorca (SCHMITT 1999). Die verbesserte ökonomische Situation in vielen europäischen Ländern und auch in Spanien nach dem EU-Beitritt des Landes haben breite Bevölkerungsschichten in die Lage versetzt, Zweitwohnsitze zu errichten. Speziell auf Mallorca hat das durch den Tourismus stark erhöhte Pro-Kopf-Einkommen auch der einheimischen Bevölkerung die Errichtung von Zweitwohnsitzen ermöglicht (vgl. SCHMITT 1999).

Die Dualität des Zweitwohnsitzwesens in räumlicher Hinsicht zwischen Küsten und Landesinneren und in Bezug auf Eigentumsverhältnisse ist im Vergleich zu den 1990er Jahren weiterhin gegeben. Einerseits haben die einheimische mallorquinische Bevölkerung und Festlandspanier in signifikantem Umfang zum Wachstum der Zweitwohnsitze beigetragen, das im Zeitraum 1960 bis 1981 jährliche Zuwachsraten von 20,5 % verzeichnete (BARKE u. FRANCE 1988). Diese Zweitwohnsitze sind überwiegend im

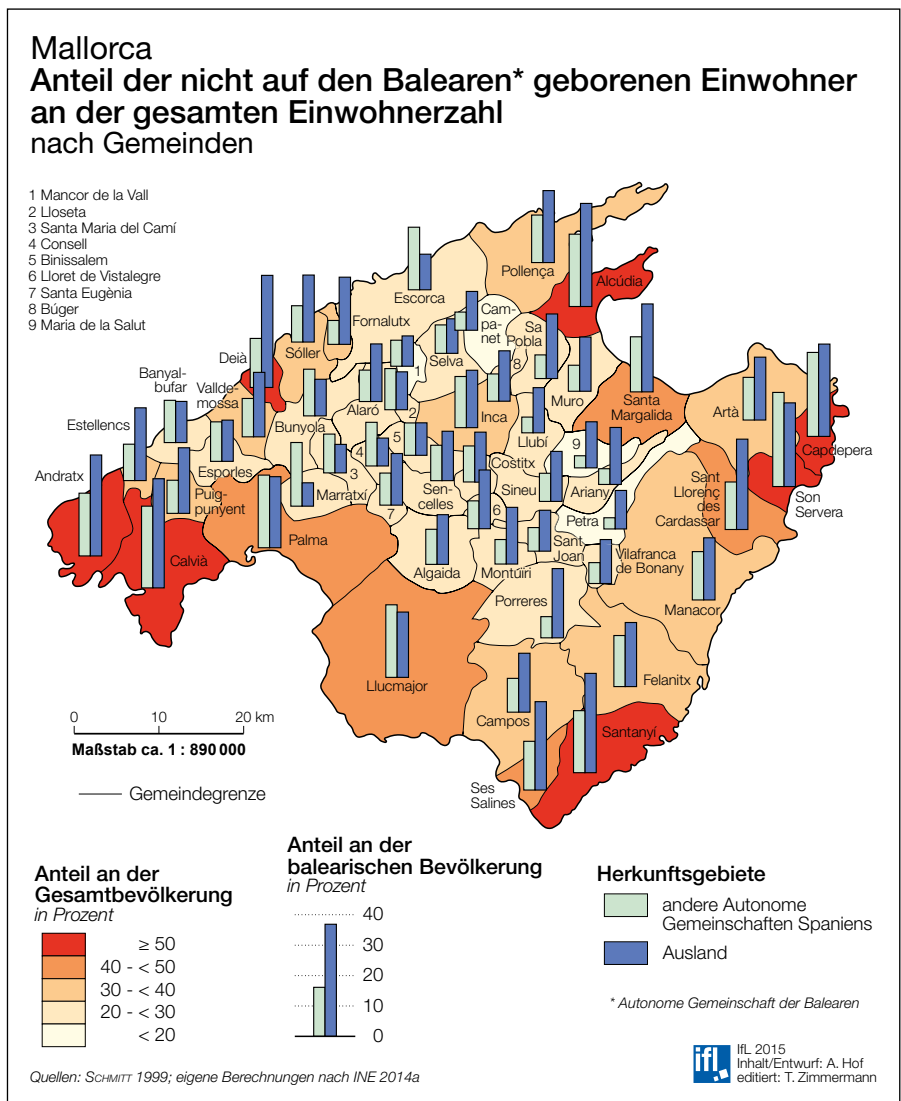


Abb. 4: Anteil der nicht auf den Balearen geborenen Einwohner Mallorcas an der gesamten Einwohnerzahl nach Gemeinden 2011

Landesinneren entstanden. Andererseits haben vor allem britische und deutsche Residenzialtouristen zum Zweitwohnsitzwesen in den touristisch geprägten Küstengemeinden beigetragen (vgl. FRIEDRICH u. KAISER 2001). Es ist BARKE und FRANCE (1988) zuzustimmen, dass es nicht angebracht ist, das Zweitwohnsitzwesen und den Residenzialtourismus nur mit wohlhabenden Angehörigen ausländischer Mittelschichten zu assoziieren. Gleichwohl unterstreichen diese Zahlen die Attraktivität des Residenzialtourismus als Angebotskonzept für kaufkräftige Interessenten, was wiederum zum weiteren Ausbau von Flughäfen und Flugverbindungen für die Zielgruppen der kaufkräftigen einheimischen Mittelschichten und Interessenten aus hochent-

wickelten europäischen und außereuropäischen Dienstleistungsgesellschaften führt (vgl. BREUER 2008, 159ff.). In der Summe stellen diese Faktoren und Prozesse bedeutende Steuerungsgrößen der *expansión residencial* dar.

Die absolute Anzahl der Zweitwohnsitze bzw. ihre Dichte pro km<sup>2</sup> zeigt die Konzentration des Residenzialtourismus in den touristisch geprägten Küstengemeinden (Abb. 5). Im Mittelwert finden sich in den Küstengemeinden 25,3 Zweitwohnsitze pro km<sup>2</sup> und im Landesinneren 5,2 Zweitwohnsitze pro km<sup>2</sup>. Der Anteil der Zweitwohnsitze an den Erstwohnsitzen beträgt durchschnittlich 44,2 % in den Küstengemeinden und 15,5 % in den Gemeinden des Landesinneren. In Deià übersteigt die Zahl der Zweitwohnsitze

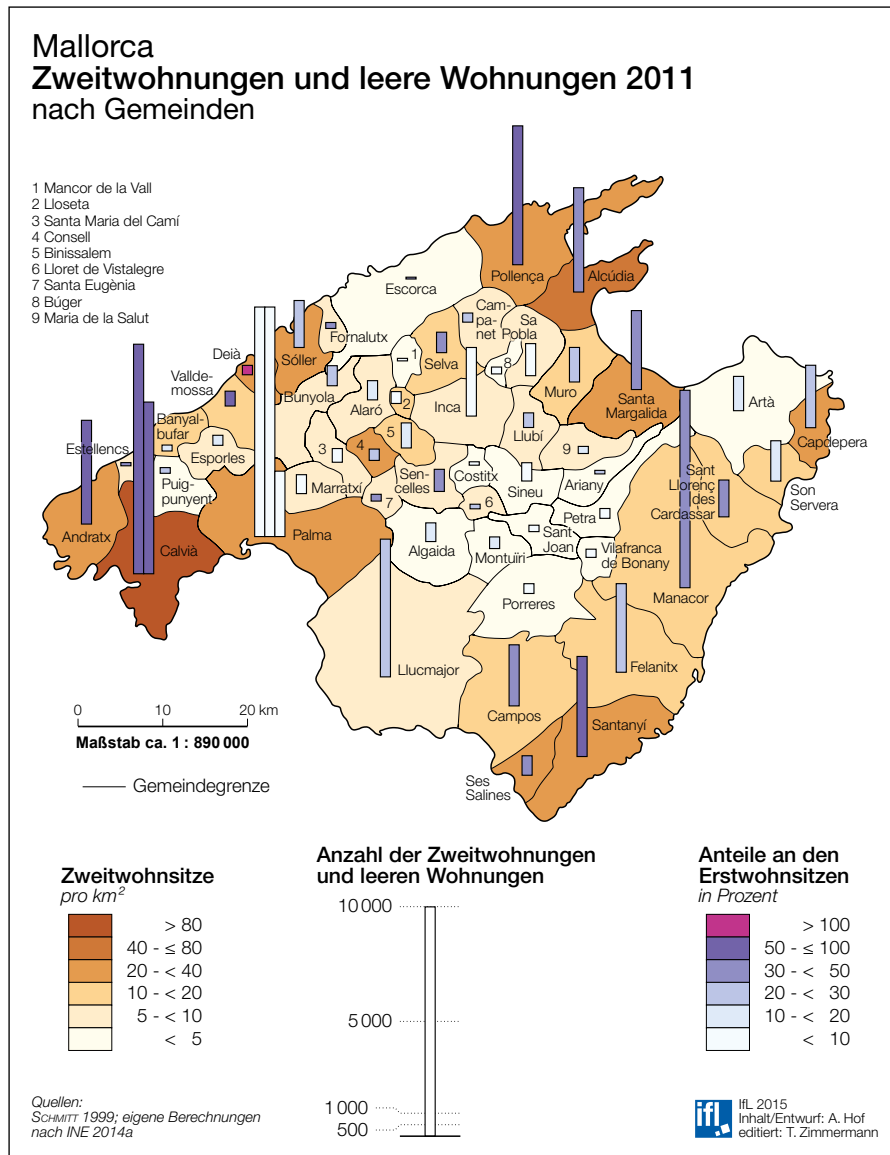


Abb. 5: Zweitwohnungen und leere Wohnungen auf Mallorca nach Gemeinden 2011

die der Erstwohnsitze. Der Zusammenhang zwischen Ausländeranteil und Zweitwohnsitzen auf Gemeindeebene deutet auf die externe Nachfrage nach touristisch nutzbaren Zweitwohnsitzen und die externe Steuerung der Siedlungsentwicklung durch Residenzialtourismus hin, wie sie SALVATI (2013) empirisch für Mykonos nachgewiesen hat. Die Korrelationen (Pearson's Korrelationskoeffizient) zwischen dem Ausländeranteil (in anderen Spanischen Autonomen Gemeinschaften oder dem Ausland geboren) auf Gemeindeebene und der Anzahl der Zweitwohnsitze pro km<sup>2</sup> ist stark positiv (0,61) und auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant. Bezogen auf den im Ausland geborenen Bevölkerungsanteil

ergibt sich sowohl eine positive Korrelation mit der Anzahl der Zweitwohnsitze pro km<sup>2</sup> (0,63) als auch mit dem Prozentanteil der Zweitwohnsitze an den Erstwohnsitzen (0,54). Beide Korrelationen sind auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant. Im Vergleich mit der Situation im Jahr 1991, als nur in drei Gemeinden der Bevölkerungsanteil derer aus ausländischen Herkunftsgebieten größer war als derer aus anderen Spanischen Autonomen Gemeinschaften, ist dies nun (2011) in 44 mallorquinischen Gemeinden der Fall. Vor diesem Hintergrund sind der bereits in den 1990er Jahren ständig wiederkehrende Begriff vom ‚Ausverkauf Mallorcas‘ und die Befürchtungen der lokalen Bevölkerung vor kul-

tureller Überfremdung und unerschwinglichen Grundstückspreisen real geworden (vgl. SCHMITT 1999, S. 244). Die Hauspreise in Spanien sind nur in den Autonomen Gemeinschaften Madrid und Baskenland höher als auf den Balearen. Mit rund 2.490 Euro pro Quadratmeter werden in der mallorquinischen Gemeinde Calvià die höchsten Hauspreise auf den Balearen erzielt. Calvià nimmt auch national mit Rang 9 eine Spitzenposition ein unter insgesamt 284 spanischen Gemeinden mit über 25.000 Einwohnern, für die Angaben zu Hauspreisen vorliegen (Bezugsjahr 2013; vgl. MINISTERIO DE FOMENTO 2014).

### Die Rolle der Planung

Residenzialtourismus gilt als Wachstumsmotor der Produktdiversifikation der spanischen Tourismuswirtschaft (MANTECÓN 2010). Neben der internationalen Immobiliennachfrage als externem Steuerungsfaktor im Sinne urban-touristischer Raumproduktion und urbaner Telekonnektionen spielt die Stadt- und Regionalplanung eine entscheidende Rolle (DÍAZ ORUETA u. LOURÉS 2006). Die Stadt- und Regionalplanung ist angesichts der Notwendigkeit, dem touristisch getriebenen Ausbau der Infrastruktur nachholend und vorausschauend Rechnung zu tragen, immer im Spannungsfeld zwischen einer Abwägung der gesellschaftlich relevanten Wirkungen des Flächennutzungsmusters und den ökonomischen Interessen der betroffenen Städte und Kommunen tätig. In diesem Zusammenhang betont RULLAN (2011) die Bedeutung der Bebauungsplanung auf der lokalen Ebene, die bislang den spanischen Gemeinden erlaubte, mit Ausnahme von Schutzgebieten alle Flächen als bebaubar auszuweisen, die die Gemeinde ins Auge gefasst hatte. Insbesondere die Balearen nehmen hier eine Sonderstellung ein, weil die Entwicklungen in der Stadt-, Raum- und Regionalplanung planerische Vorgaben hervorgebracht haben, die – verglichen zum Beispiel mit der Costa del Sol – die Zersiedlung besser einzudämmen in der Lage waren. Die Balearen haben alle drei

planerischen Maßnahmen zur Steuerung und Begrenzung der urbanen Siedlungsentwicklung angewandt:

Erstens, Einschränkungen der Möglichkeiten, nicht-bebaubare Gebiete in urban-bebaubare umzudeklariieren.

Zweitens, Beschränkung der Flächengröße der als urban-bebaubar auszuweisenden Fläche. Drittens wurden Möglichkeiten geschaffen, urban-bebaubare Flächen nachträglich als nicht-bebaubar zu deklarieren.

Die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise zeigt jedoch, wie schnell Fragen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung neu bewertet werden, wenn hierin ein potenzieller Motor des wirtschaftlichen Wachstums gesehen wird. Die aktuelle Rolle und Entwicklung der Stadt- und Regionalplanung im Zusammenhang mit Residenzialtourismus ist von HOF und BLÁZQUEZ-SALOM (2013) dargestellt worden. Die proaktive Deregulierung der einst strikteren planerischen Vorgaben, die urbane Siedlungsentwicklung nur angrenzend an bereits existierende urbane Flächen erlaubte, ist auf den Balearen als ein politisches Signal für die Akzeptanz einer weiteren Zersiedlung auch des Inselinneren zu werten. Jüngere planungsrechtlich-normative Richtungsentscheidungen der Balearenregierung legalisieren An- und Umbauten von Häusern, die ohne Baugenehmigung oder in bereits ausgewiesenen Schutzgebieten errichtet worden sind. Interessanterweise trägt das Gesetz den Titel „Dringende Maßnahmen für nachhaltige urbane Planung“. Darüber hinaus ermöglicht das neue Tourismusgesetz von 2012 erstmals die gemischte touristische Erschließung ‚*oferta mixta*‘, eine Nutzung, die sich aus (klassischen) Touristenunterkünften, Wohnbebauung und Residenzialtourismus zusammensetzen kann und z.B. ‚*Condominium-Hotels*‘ einschließt, eine Mischung aus Eigentumswohnungsanlage und Hotel mit hohem Luxusfaktor. Auch hierin zeigt sich, dass zukünftig auf wirtschaftliches Wachstum durch Siedlungsentwicklung für touristische Zwecke gebaut wird (vgl. HOF u. BLÁZQUEZ-SALOM 2013).

### Die ökonomische Bedeutung des Residenzialtourismus

Ferienimmobilien stellen ein alternatives Angebot für eine wachsende Zahl von Touristen dar, die das Interesse am Pauschalismus verlieren. Der Anstieg der Übernachtungen im eigenen Haus oder in Häusern von Freunden und Familienangehörigen spiegelt dies wider. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden bestehen Datenlücken in amtlichen Statistiken zum Tourismus auf Mallorca. Verfügbare Angaben für den Zeitraum 2005-2011 bestätigen jedoch, dass der prozentuale Anteil der Übernachtungen in der Hotellerie seit Jahren rückläufig ist und bei 72,5 % liegt, während der Anteil von Übernachtungen in Zweitwohnsitzen bzw. in solchen von Freunden oder Angehörigen auf 23,9 % gestiegen ist. Daten hierzu liegen ab 2005 vor, diese Angaben beziehen sich auf den Zeitraum von 2005-2011 (AGÈNCIA DE TURISME DE LES ILLES BALEARS 2011; CITIB 2006). Weiterhin zutreffend ist die Feststellung von KAISER (2004), dass der private Besuchstourismus auf Mallorca wenig erforscht ist, aber einen beachtlichen Stellenwert erreicht hat. Die Autorin hat 6,6 Besuchspersonen pro Residentenhaushalt pro Jahr durch Befragungen ermittelt und berichtet, dass 10 % der internationalen Touristen auf Mallorca vor allem Bekannte oder Verwandte auf der Insel besuchen (KAISER 2004, S. 156). Auch die sinkende Quote der Pauschalreisen kann als Indiz für Veränderungen in der touristischen Nachfrage gewertet werden – lag der Anteil der Pauschalreisen bis 2006 im Durchschnitt bei 52 %, ist dieser Anteil mittlerweile auf 47 % gesunken (AGÈNCIA DE TURISME DE LES ILLES BALEARS 2011). Bei diesen Angaben muss unberücksichtigt bleiben, dass es geschätzt 120.000 nicht deklarierte touristische Unterkünfte mit circa 540.000 Zimmern auf den Balearen gibt (IBESTAT 2008).

Von der Balearen-Regierung wird der Residenzialtourismus geschätzt, weil er zur Verringerung der Saisonabhängigkeit des Tourismus beiträgt und zusätzliche Nachfrage im verarbeitenden Wirt-

schaftssektor und im Dienstleistungssektor schafft. Mittelfristig ist die ökonomische Bilanz des Residenzialtourismus eher mäßig, liegt doch die Bruttowertschöpfung pro Gastplatz um den Faktor 7,2 unter dem eines Hotels, sind die Reiseausgaben und die Ausgaben am Zielort pro Tag und Gast bei Hoteltouristen 2,7- bzw. 1,9-mal höher und werden pro 1.000 Gastplätze 7,2-mal weniger Arbeitsplätze geschaffen als im Hotel- bzw. Pauschalismus (vgl. BREUER 2008, S. 160). Eine Studie des Tourismus-Unternehmensverbandes Exeltur zeigt, dass das balearische Hotel pro Quadratmeter eine Wertschöpfung von 24.277€ verglichen mit 3.687€ pro Quadratmeter Ferienimmobilie erzielt. Die offiziellen touristischen Unterkünfte bringen also 15-mal mehr direkte Einnahmen und 135 direkte Arbeitsplätze pro 1.000 Betten, verglichen mit 23 Arbeitsplätzen, die mit Ferienimmobilien geschaffen werden (EXELTUR 2005).

Diese Ausführungen zur Wertschöpfung zeigen insgesamt, dass Residenzialtourismus kein wirkliches Alternativmodell ist, sondern vielmehr eine Produktdiversifikation, die zusätzlich zum Pauschalismus und Massentourismus auf der Angebotsseite Alternativen zur konfektionierten Urlaubsreise schafft. Angesichts dieser Zahlen ist BREUER (2008) zuzustimmen, dass nach Abschluss der eigentlichen Bauphase die ökonomische Bilanz des Residenzialtourismus mäßig ausfällt, wenn man sie denn in Form der lokalen Rentabilität fasst.

### Fazit und Ausblick

Als integraler Bestandteil des Qualitätstourismus (vgl. SCHMITT 2000) führt der Residenzialtourismus zu einer fortgeführten Transformation von Wirtschaft, Gesellschaft und Raum durch touristische Inanspruchnahme auf Mallorca. Die hier aufgezeigte Integration der Balearen in die internationale Immobilienwirtschaft für Wohneigentum und Luxusimmobilien ist das Ergebnis sowohl des langjährigen Erfolgs als massentouristische Destination als auch einer politi-



schen Vision, die Balearen zu einem attraktiven Standort für Zweitwohnsitze zu machen und damit die Erneuerung der Tourismuswirtschaft voranzutreiben. Zur wirtschaftlichen Abhängigkeit vom Massentourismus ist die Abhängigkeit vom Wirtschaftskreislauf der Immobilienwirtschaft hinzugekommen. Angesichts der neuesten planerischen Deregulierungen kann von einer politisch geförderten residenzialtouristischen Erschließung des Inselinneren ausgegangen werden. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung ist dies kritisch zu sehen. Residenzialtourismus erzeugt eine offene Bebauung, durchgrünt mit aufwändig gestalteten Gärten, und ein landschaftsästhetisch reizvolleres Ambiente als die ‚Bettenburgen‘ des Massentourismus. Allerdings ist auch diese permanente Infrastruktur geschaffen für eine nur temporäre Nutzung und hinsichtlich des Flächenbedarfs und des Einflusses auf den Wasserverbrauch sehr ressourcenintensiv (vgl. HOF u. SCHMITT 2011).

Im vorliegenden Beitrag wird die Rolle des Residenzialtourismus bei der aktuellen touristischen Erschließung Mallorcas aufgezeigt. Die Erfassung der raumwirksamen Aspekte dieser Entwicklung und ihre Bewertung in Bezug auf nachhaltige Raumentwicklung bleiben aktuelle und politikrelevante Forschungsfragen. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Frage, wieso die drängenden Fragen der Nachhaltigkeit des residenzialtouristischen Modells kaum diskursiv verhandelt werden und Residenzialtourismus bei den Entscheidungsträgern auf verschiedenen administrativen Ebenen nicht als Teil des Problems, sondern als Teil der Lösung angesehen wird. MANTECÓN (2010) hat mit einer qualitativen Untersuchung und Experteninterviews die Mechanismen der sozialen Legitimierung dieses Tourismusmodells in der spanischen Gesellschaft dargestellt. Weil Residenzialtourismus zum Tourismus zählt, wird die Ausweitung der urbanen Siedlungs- und Verkehrsfläche zur Schaffung von Flächen für Grundstücks- und Immobilieneigentum als Ne-

benprodukt der wirtschaftlichen Abhängigkeit vom Tourismus empfunden. Probleme wie Zersiedelung, Verstädterung und Verbauung der Küsten, die damit in Zusammenhang stehen, werden nicht thematisiert. Untersuchungen zum Landschaftsverbrauch, zu den negativen Auswirkungen der urban-touristischen Entwicklung auf die Biodiversität und auf den Wasserverbrauch weisen jedoch auf Defizite in der ökologischen Dimension von nachhaltiger Entwicklung auf Mallorca hin (vgl. HOF u. MICHEL 2012; HOF u. SCHMITT 2011). Besonders problematisch ist, dass die urbane Siedlungsentwicklung sich in einer Art und Weise vollzieht, die die sich bereits jetzt abzeichnenden Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ignoriert. Defizite in der sozialen Dimension zeigen sich unter anderem in der großen Abhängigkeit vom Tourismus als wichtigstem Wirtschaftszweig, wodurch es geschieht, dass breite und effiziente Diskurse über den generellen Trend der weiteren Privatisierung der Landschaft nicht entstehen. Vor diesem Hintergrund trägt diese Studie auf Mallorca zur Diskussion über die Nachhaltigkeit des residenzialtouristischen Modells bei.

### Literatur

- AGÈNCIA DE TURISME DE LES ILLES BALEARS (Hrsg.) (2011): *El Turisme a les Illes Balears*. Anuari 2011. Palma de Mallorca.
- AGUILÓ, E. (2010): Performance strategies for mature sun and sand destinations. The case of the Balearic Islands. In: Diaz-Perez, F.M. (Hrsg.): *Competitive strategies and policies for tourism destinations: Quality, innovation and promotion*. Hauppauge, NY, S. 21-30.
- ALEDO, A. u. T. MAZON (2004): Impact of residential tourism and the destination life cycle theory. In: Pineda, F. D. u. C. A. Brebbia (Hrsg.): *Sustainable Tourism*. Southampton, S. 25-36.
- AMER, J. (2006). *Turisme i política. L'empresariat hotelier de Mallorca*. Palma de Mallorca.
- BARDOLET, E., u. P.SHELDON (2008): *Tourism in archipelagos: Hawai'i and the Balearics*. *Annals of Tourism Research* 35, 4, S. 900-923.
- BARKE, M. u. L.A. FRANCE (1988): *Second homes in the Balearic Islands*. In: *Geography* 73, S. 143-145.
- BARKE, M. u. L.A. FRANCE (1996): *The Costa del Sol*. In: Barke, M., J. Towner u. M. T. Newton (Hrsg.): *Tourism in Spain. Critical issues*. Wallingford, S. 265-308.
- BARKE, M. (2007): *Second Homes in Spain: An analysis of change at the provincial level, 1981-2001*. In: *Geography* 92 (Part 3), S. 195-207.
- BARKE, M. (2008): *Second homes in the Spanish housing market: one market or two?* In: *Journal of Housing and the Built Environment* 23, 4, S. 277-295.
- BELINA, B. (2011): *Kapitalistische Raumproduktionen und ökonomische Krise. Zum Begriff des spatial fix bei David Harvey*. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 55, 4, S. 239-252.
- BLÁZQUEZ, M. (2005): *El territorialismo y el ecologismo frente al turismo*. In: *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. IX (194 (24)).
- BRAMWELL, B. (2004): *Coastal mass tourism. Diversification and sustainable development in southern Europe*. (Aspects of tourism, 12). Clevedon.
- BREUER, T. (1992): *Mallorca- Eine Bestandsaufnahme aus geographischer Sicht*. In: Breuer, T. u. W. Isenberg (Hrsg.): *Tourismus auf Mallorca. Bilanz, Gefahren, Rettungsversuche, Perspektiven*. Zu den Grenzen touristischen Wachstums; [Dokumentation eines Studienprojekts der Thomas-Morus-Akademie Bensberg]. Bergisch Gladbach: Thomas-Morus-Akad., S. 9-32.
- BREUER, T. (2004): *Successful Aging auf den Kanarischen Inseln? Versuch einer Typologie von Alterns-Strategien deutscher Altersmigranten*. In: *Europa Regional* 12, H. 3, S. 122-131.
- BREUER, T. (2008): *Iberische Halbinsel. Spanien, Portugal*. Darmstadt.
- BUSWELL, R. J. (2011): *Mallorca and tourism. History, economy and environment*. Bristol.
- BUSWELL, R. J. (1996): *Tourism in the Balearic Islands*. In: Barke, M., J. Town-

- er u. M. T. Newton (Hrsg.): *Tourism in Spain. Critical issues*. Wallingford, S. 309-339.
- CABELLOS BARREIRO, M. (2012): Islas Balears. Tensión entre destrucción y protección. In: Díaz, F. G. (Hrsg.): *DeCOASTruction. La desconfiguración del litoral mediterráneo español*. Valencia, S. 128-253.
- CAPITAL (2012): Europas härteste Währung: Warum ein Haus am Meer die beste Antwort auf die Krise ist. *Ferienimmobilien-Kompass von Capital*. In: Capital, 27.09.2012 (10/2012).
- CASADO-DÍAZ, M. A., C. KAISER u. A. M. WARNES (2004): Northern European retired residents in nine southern European areas: characteristics, motivations and adjustment. In: *Ageing and Society* 24 (Part 3), S. 353-381.
- CASADO-DÍAZ, M. A. (1999): Socio-demographic impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain. In: *International Journal of Tourism Research* 1, 4, S. 223-237.
- CITTIB (Balearic Tourism Research and Technologies Centre) (Hrsg.) (2006): *Dades informatives 2006. El turisme a les Illes Balears*. Palma de Mallorca.
- CITTIB (Hrsg.) (2012): *Dades informatives 2011. El turisme a les Illes Balears*. Palma de Mallorca.
- CLAVAL, P. (2013): *Evolving Forms of Mobility and Settlement: Second Homes and Tourism in Europe*. In: Roca, Z. (Hrsg.): *Second home tourism in Europe. Lifestyle issues and policy responses*. Farnham, S. 309-326.
- COLEGIO DE REGISTRADORES DE PROPIEDAD (Hrsg.) (2013): *Estadística Registral Inmobiliaria, Anuario 2013*. Madrid.
- DÍAZ ORUETA, F., u. M. L. LOURÉS (2006): *Housing, tourism and the real estate sector: The Spanish Mediterranean Coast*. Paper Presented at the ENHR Conference 'Housing in an Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation', Ljubljana, Slovenia, 2-5 July, 2006. [http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/2775/1/W24\\_DiazLoures.pdf](http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/2775/1/W24_DiazLoures.pdf) [02.07.2014].
- EXCELTUR (Alianza para la excelencia turística) (Hrsg.) (2005): *Impacto de los modelos de desarrollo turístico en el litoral mediterráneo y las islas*. Madrid.
- FRIEDRICH, K. u. C. KAISER (2001): *Rentnersiedlungen auf Mallorca? Möglichkeiten und Grenzen der Übertragbarkeit des nordamerikanischen Konzeptes auf den Europäischen Sunbelt*. In: *Europa Regional* 9, H. 4, S. 204-211.
- GAJA DÍAZ, F. (Hrsg.) (2012): *DeCOASTruction. La desconfiguración del litoral mediterráneo español*. Valencia.
- GAJA, F. (2008): El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. In: *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. XII (270 (66)).
- GOBIERNO DE ESPAÑA (Hrsg.) (2014): *Ministerio de Fomento, Estadísticas Sobre Transacciones Inmobiliarias. (Compraventa) Según Residencia del Comprador*. <http://www.fomento.gob.es> [16.07.2014].
- GÖSSLING, S., P. PEETERS, C.M. HALL, J.-P. CERON, G. DUBOIS, L. V. LEHMANN, u. D. SCOTT (2012): *Tourism and water use: Supply, demand, and security. An international review*. In: *Tourism Management* 33, 1, S. 1-15.
- GÜNERALP, B., K. C. SETO u. R. MAHESH (2013): Evidence of urban land teleconnections and impacts on hinterlands. In: *Current Opinion in Environmental Sustainability* 5, 5, S. 445-451.
- HASSE, S. (2010): *Spanien. Das nächste Sorgenkind Europas. Die Auswirkungen der Immobilienpreisblase*. In: *Geographische Rundschau* 62, 11, S. 60-65.
- HOF, A. u. M. BLÁZQUEZ-SALOM (2015): Changing tourism patterns, capital accumulation, and urban water consumption in Mallorca, Spain: a sustainability fix? In: *Journal of Sustainable Tourism* 23, 5, S. 770-796. <http://dx.doi.org/10.1080/09669582.2014.991397>.
- HOF, A. u. M. BLÁZQUEZ-SALOM (2013): The Linkages between Real Estate Tourism and Urban Sprawl in Majorca (Balearic Islands, Spain). In: *Land* 2, 2, S. 252-277.
- HOF, A. u. E. MICHEL (2012): *Landscape modeling and metrics for improved integration of urban land change processes and biodiversity indicators in urban management in Mediterranean coastal zones*. In: Breuste, J., A. Voigt u. M. Artmann (Hrsg.): *Implementation of Landscape Ecological Knowledge in European Urban Practice*. 1. Aufl. Laufen: Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (Laufener Seminarbeiträge). Laufen, S. 85-92.
- HOF, A. u. T. SCHMITT (2011): *Urban and tourist land use patterns and water consumption: evidence from Mallorca, Balearic islands*. In: *Land Use Policy* 28, 4, S. 792-804.
- HUETE, R. u. A. MANTECÓN (2012): *Residential tourism or lifestyle migration: social problems linked to the non-definition of the situation*. In: Moufakkir, O. und P. M. Burns (Hrsg.): *Controversies in tourism*. Wallingford, S. 160-173.
- IBESTAT (Institut d' Estadística de les Illes Balears) (Hrsg.) (2008): *Las Illes Balears en cifras 2008 (Die Balearen in Zahlen 2008)*. Available online <http://ibestat.caib.es/ibestat/publicacions> [02.07.2014].
- IBESTAT (Institut d' Estadística de les Illes Balears) (Hrsg.) (2014): *Estadísticas: Economía, Comercio e Inversión Exterior: Inversiones Exteriores*. Available online <http://www.ibestat.cat/ibestat/estadistiques/economia/comerc-inversio-exterior/inecacdbd-6adc-44b1-8b85-ab9d13184412> [02.07.2014].
- INE (Instituto Nacional de Estadística) (Hrsg.) (2014a): *Censos de Población y Viviendas 2011. Resultados definitivos. Resultados Municipales*. Available online <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t20/e244/avance/p02/&file=pcaxis&L=1> [16.07.2014].
- INE (Instituto Nacional de Estadística) (Hrsg.) (2014b): *INEbase / Demografía y población / Cifras de población y Censos demográficos* [http://www.ine.es/en/inebmenu/mnu\\_cifraspob\\_en.htm#1](http://www.ine.es/en/inebmenu/mnu_cifraspob_en.htm#1) [16.07.2014].
- JANOSCHKA, M. u. H. HAAS (Hrsg.) (2013): *Contested spatialities, lifestyle migration and residential tourism*. In: *Routledge studies in contemporary geogra-*

- phies of leisure, tourism and mobility, 41. London, New York.
- JURDAO, F. (1992). Los mitos del turismo. In: F. Jurdao (Comp.): Los mitos del turismo. Madrid, S. 15-88.
- KAISER, C. (2004): Mallorca als Zielgebiet deutscher Touristen und Altersmigranten: Zusammenhänge und Wechselwirkungen. In: Monheim, R. (Hrsg.): Transkontinentale Migration im Mittelmeerraum. In: Bayreuther geowissenschaftliche Arbeiten, 24, S. 141-160.
- KAISER, C. (2011): Transnationale Altersmigration in Europa. Sozialgeographische und gerontologische Perspektiven. Wiesbaden.
- MANTECÓN, A. (2010): Tourist modernisation and social legitimation in Spain. In: International Journal of Tourism Research 12, 5, S. 617-626.
- MINISTERIO DE FOMENTO (Hrsg.) (2014): Precios de la vivienda. <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000> [25.11.2014].
- O'REILLY, K. (2007): Emerging tourism futures: residential tourism and its implications. In: Geoffrey, C. u. R. Sibley (Hrsg.): Going abroad. Travel, tourism, and migration: cross-cultural perspectives on mobility. Newcastle, S. 144-157.
- O'REILLY, K. (2009): Hosts and Guests, Guests and Hosts: British Residential Tourism in the Costa del Sol. In: Pons, P. O., M. Crang, u. P. Travlou (Hrsg.): Cultures of mass tourism. Doing the Mediterranean in the age of banal mobilities. Farnham, S. 129-142.
- RULLAN, O. (2007): Edificis aïllats o residències?, àrees singulars o regions úniques?, "booms" o desenvolupaments?, espai rural o sòl rústic? In: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. XI, 232.
- RULLAN, O. (2011): La regulación del crecimiento urbanístico en el litoral mediterráneo español. In: Ciudad y territorio: Estudios territoriales 168, S. 279-297.
- SALÓ, A. u. A. GARRIGA (2011): The second-home rental market: a hedonic analysis of the effect of different characteristics and a high-market-share intermediary on price. In: Tourism Economics 17, 5, S. 1017-1033.
- SALVATI, L. (2013): 'Rural' sprawl, Mykonian style: A scaling paradox. In: International Journal of Sustainable Development & World Ecology 20, 2, S. 109-115.
- SCHMITT, T. (1999): Ökologische Landschaftsanalyse und -bewertung in ausgewählten Raumeinheiten Mallorcas als Grundlage einer umweltverträglichen Tourismusentwicklung (Erdwissenschaftliche Forschung 37). Stuttgart.
- SCHMITT, T. (2000): "Qualitätstourismus". Eine umweltverträgliche Alternative der touristischen Entwicklung auf Mallorca? In: Geographische Zeitschrift 88, 1, S. 53-65.
- SCHMITT, T. u. M. BLÁZQUEZ (2003): Der dritte Tourismusboom auf Mallorca (1991-2000). Zukunftsweisender Trend oder überschrittener Zenit? In: Tourismus Journal 7, 4, S. 505-522.
- SETO, K. C., A. REENBERG, C. G. BOONE, M. FRAGKIAS, D. HAASE, T. LANGANKE, P. MARCOTULLIO, D. K. MUNROE, B. OLAH u. D. SIMON (2012): Urban land teleconnections and sustainability. In: Proceedings of the National Academy of Sciences 109, 20, S. 7687-7692.
- VERBURG, P. H., K.-H. ERB, O. MERTZ, u. G. ESPINDOLA (2013): Land System Science: between global challenges and local realities. In: Current Opinion in Environmental Sustainability, 5, 5, S. 433-437.
- VIVES MIRÓ, S. (2011): Producing a "Successful City": Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City – The Case of Palma (Majorca). In: Urban Studies Research 2011, S. 1-13.
- YRIGOI, I. (2014): The production of tourist spaces as a spatial fix. In: Tourism Geographies 16, 4, S. 1-17.

Ass.-Prof. Dr. Angela Hof  
 Universität Salzburg  
 Fachbereich Geographie und  
 Geologie  
 AG Stadt- und Landschaftsökologie  
 Hellbrunnerstraße 34  
 A-5020 Salzburg  
 Österreich  
[angela.hof@sbg.ac.at](mailto:angela.hof@sbg.ac.at)

**Резюме**

АНГЕЛА ХОФ

**Долговременный отдых на Майорке – создание урбанизированного туристического пространства и региональные модели**

Строительство второго жилья, элитный долговременный отдых (туризм) / Residenzialtourismus являются неотъемлемой частью обновления и модернизации испанской индустрии туризма и в значительной степени способствуют ускоренной застройке и дальнейшей урбанизации всего Средиземноморского побережья Испании. Статья рассматривает это развитие в контексте международных инвестиций в недвижимость в Испании. Балеарские острова занимают лидирующие позиции на испанском рынке, особенно в области элитной недвижимости. Структурные изменения населения и системы расселения под воздействием развития элитного отдыха рассматриваются как результат формирования урбанизированного туристического пространства. Обусловленная соответствующим стилем жизни мобильность и мультилокальность субъектов, выступающих на стороне спроса, и второе жильё причинно связаны между собой, но пространственно непосредственно не взаимосвязаны. Элитный отдых как урбанизационно-туристическое пространственное явление есть одновременно потенциальная возможность и результат пространственной мобильности международных инвестиций в недвижимость. Загородные дома и элитный туризм на Майорке являются частью специфической «пространственной фиксации» / «spatial fix» и способствуют циркуляции части основного капитала в виде застроенной жилой среды и соответственно урбанизации в процессе накопления капитала. Данные по численности, плотности и движению населения, доле иностранцев и количеству домов, используемых как второе жильё на уровне общин, показывают различия в развитии долговременного элитного отдыха на Майорке по сравнению с предыдущими исследованиями. Представленные в статье результаты позволяют выявить комплексную урбанизацию острова в результате динамично развивающегося международного элитного отдыха. Такой отдых концентрируется всё ещё в основном в прибрежных районах, специализирующихся на туризме, но в последнее время новое законодательство в области городского планирования является политическим сигналом для расширения селитебных территорий в центральной части острова с тем, чтобы продолжать наращивать экономику за счёт развития элитного отдыха. Учитывая состояние местной экономики и землепользования ставится под вопрос устойчивость развития модели элитного отдыха.

Второе жильё, рекреационная недвижимость, движение населения, структура населения, островная демография, иностранные инвестиции в Испании

**Résumé**

ANGELA HOF

**Tourisme résidentiel à Majorque – construction spatiale urbano-touristique et modèle régional**

Le tourisme résidentiel ou, plus exactement, le tourisme de résidence secondaire fait partie intégrante de le renouvellement et de la modernisation de l'économie touristique espagnole, et a contribué pour une large part à une construction sauvage accélérée, ainsi qu'à la poursuite d'une urbanisation de l'ensemble des côtes méditerranéennes en Espagne. Cette contribution situe ce développement dans le contexte d'investissements immobiliers internationaux en Espagne. Les Baléares occupent la première place sur le marché espagnol, notamment dans le cas des biens immobiliers de luxe. La mutation structurelle du peuplement et de la colonisation par le tourisme résidentiel est compris comme résultant de la construction spatiale urbano-touristique: mobilité et multilocalité d'acteurs rattachées à un style de vie du côté de la demande et résidences secondaires sont causalement solidaires mais pas directement liées en matière de l'espace. Le tourisme résidentiel comme production spatiale urbano-touristique est à la fois la possibilisation et le résultat de la mobilité spatiale d'investissements immobiliers internationaux. Les biens immobiliers de villégiature et le tourisme résidentiel à Majorque font partie d'un «spatial fix» spécifique et servent à la circulation d'une partie du capital fixe sous la forme d'un environnement, ou plutôt d'une urbanisation construite au cours du processus d'accumulation capitaliste. Les résultats portant sur les chiffres et la densité de population ainsi que l'évolution démographique, sur les taux de population étrangère et sur le nombre de domiciles secondaires au niveau communal témoignent d'écarts dans la mise en valeur touristique résidentielle de Majorque, et sont comparés avec des études antérieures. Les résultats débattus ici mettent en lumière l'urbanisation complexe d'une île de villégiature au travers d'une dynamique de colonisation internationale sous la forme du tourisme résidentiel. Si le tourisme résidentiel se concentre encore principalement sur les communautés littorales caractérisées par le tourisme, la récente législation en matière d'urbanisation constitue cependant un signal politique en faveur de l'extension des surfaces de colonisation à l'intérieur de l'île pour, à l'avenir, développer sa puissance économique au travers du tourisme résidentiel. Du fait des résultats économiques locaux, ainsi que de la consommation des surfaces, la durabilité du modèle touristique résidentiel est remise en question.

Résidences secondaires, immobiliers de villégiature, évolution démographique, structure démographique, démographie insulaire, tourisme de qualité, investissements étrangers en Espagne